

достигла пока «потолка», «психологического предела», после которого объем выплат будет отпугивать потенциальных покупателей. Цена на жилье по отношению к доходам и к условиям кредитования сегодня позволяет купить квартиру большим слоям населения. При этом «критической ставкой», способной негативно сказаться на рынке является кредитование под 16–17%.

Для клиентов со средней величиной первоначального взноса «критической ставкой» для ипотеки сегодня будут являться 14% годовых для рынка вторичного жилья и 15% – для новостроек.

Оценивая ипотеку в общеэкономическом контексте, можно сделать вывод, что ситуация в экономике при всей ее сложности «остается рабочей». Ипотека справедливо считается наиболее конструктивным решением очень важной социальной проблемы. Рост жилищного кредитования поддерживает отрасль строительства, являющуюся драйвером развития для экономики страны в целом.

ОПТИМИЗАЦИЯ ЗАТРАТ В УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЯХ

УДК 332.871

Разуева О.В

Магистрант, Уральский федеральный университет имени первого президента России Б.Н. Ельцина, Россия, г. Екатеринбург

В настоящее время себестоимость является важным фактором для любого вида деятельности, но в некоторых отраслях ее оптимизация наиболее важна, в виду сложных экономических условий и особенностей функционирования отрасли. Одной из таких отраслей является ЖКХ, и особенно управляющие компании, которые в силу ряда причин обязаны обосновывать свои затраты, а в условия конкуренции на рынке услуг и искать методы их снижения для формирования оптимальных цен на услуги.

Цель данной статьи - изучить мероприятия по оптимизации затрат управляющих компаний.

Анализ данных последних лет свидетельствует о низкой эффективности использования ресурсов и относительно высокой себестоимости услуг ЖКХ, порождающих неконкурентоспособность управляющих компаний. Это насущные проблемы практически любой управляющей компании, в том числе и Свердловской области.

Как правило, задачи повышения конкурентоспособности пытаются решать с использованием методов финансового менеджмента, но последний игнорирует саму природу затрат и не дает ответов на вопросы оптимизации расходов.

Оптимизируя затраты, Денисова Н.И. предложила разбить хронологический мониторинг затрат УК на самостоятельные этапы [3]:

- анализ сложившейся структуры затрат в прошлом. На этом этапе важно выяснить все элементы структуры операционных и затрат обслуживающих подразделений;

- изучение и оценка затрат УК в соотношении с итоговыми показателями доходности каждой отдельной операции и определение эффективности этих затрат.

Главным на этом этапе мониторинга является возможность предсказать развитие событий и оценить возможные меры для корректировки ситуации и, как следствие, затрат Управляющих компаний.

Основным критерием целесообразности этих затрат выступает их окупаемость в форме дополнительно обеспеченной прибыли или предотвращенных убытков.

Карпович Л.В. с целью оптимизации себестоимости Управляющих компаний предлагает использовать возможности НК РФ [5]. В соответствии с п. 3 ст. 260 НК РФ с целью обеспечения равномерного включения в себестоимость услуг затрат на проведение ремонтных работ Управляющие компании могут создавать резерв на ремонт основных средств. Порядок его формирования определен ст. 324 НК РФ. При этом необходимо иметь в виду, что объекты инженерной инфраструктуры обычно не являются собственностью организаций ЖКХ. Поэтому при формировании резервного фонда важны особенности договорных взаимоотношений между субъектами собственности жилищного фонда и объектов коммунального назначения (так называемой службой заказчика) и субъектами хозяйствования - предприятиями различных организационно-правовых форм, оказывающими жилищно-коммунальные услуги.

По мнению Бычковского И.В., основным методом оптимизации себестоимости управляющих компаний является внедрение системы контроля и управления материально-производственными запасами, которое позволит оптимизировать материальные расходы, снизить себестоимость услуг Управляющих компаний. Для этого автор предлагает использовать следующие инструменты [1]:

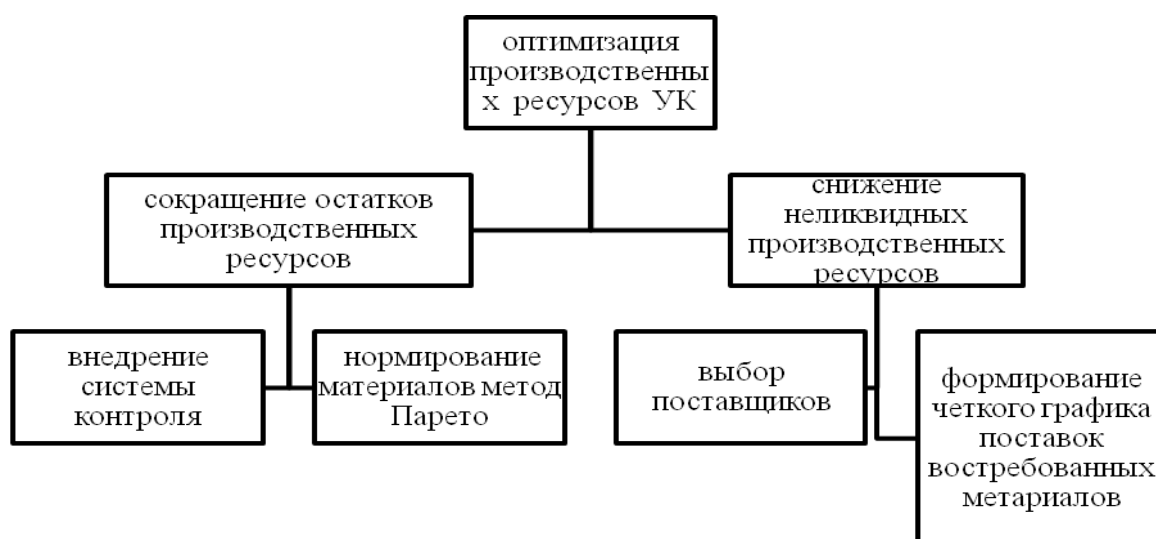


Рисунок 1 - Последствия изменения запасов производственных ресурсов для предприятия

Ефимычев Ю.И. в деятельности УК рекомендует вводить в технологию оптимизации затратами следующие элементы [4]:

- применение методов управления, направленных на рациональное использование потенциала управляющей компании, упорядоченность и эффективность организации структуры между структурными подразделениями;

- разработку организационно-экономического механизма управления затратами управляющей компании с уточнением перечня сбалансированных показателей, характеризующих все статьи затрат, их пороговых значений;

- совершенствование функциональной модели управления бизнес-процессами ресурсами управляющей компании с учетом использования методов оптимизации финансовых результатов;

- совершенствование системы планирования расходов на основе использования статистических данных мониторинга диспропорции в деятельностином процессе.

Интересный подход в части оптимизации себестоимости услуг Управляющих компаний предлагает Борзенец В.Н [2]. Он обращается к опыту одной из управляющих компаний г.Екатеринбург, которая была убыточной до внедрения программы оптимизации затрат. В рамках программы была проанализирована структуру себестоимости продукции. Как выяснилось, наиболее значимые в структуре затрат издержки на: материалы – 25 процентов, транспорт – 15 процентов, расходы на оплату труда (включая страховые взносы и платежи в фонды) – 20 процентов. Было решено сконцентрировать усилия на оптимизации этих статей расходов. Для этого принять ряд мер. Самый простой вариант – добиться от поставщиков дополнительных скидок.

Для этого пришлось пересмотреть систему мотивации сотрудников отдела снабжения. Менеджерам удавалось договориться о скидке на 3-5 процентов, но при этом приходилось заказывать большие партии, что снижало оборачиваемость запасов и дебиторской задолженности. Кроме того, возросли расходы на фонд оплаты труда за счет выплаты премиальных.

В конечном итоге весь позитивный эффект сводился на нет. Управление компанией приняло решение о замене поставщиков и закупке сырья по более низким ценам. Новые контрагенты неоднократно нарушали условия договора: срывали сроки поставок и отгружали товар, не соответствующий заявленным техническим характеристикам. В результате контракт был расторгнут, компания возобновила сотрудничество с прежним надежным партнером. Рабочая группа разработала новую программу снижения себестоимости продукции, основанную на принципах системы менеджмента качества и бережливого производства. Основная задача – устранить узкие места в технологических цепочках и в бизнес-процессах компании в целом, увеличить оборачиваемость запасов и повысить эффективность управления текущим оборотным капиталом.

Программа включала в себя несколько мероприятий, рассчитанных на перспективу: создание унифицированной базы элементов услуг; комплексную автоматизацию управления компанией, начиная от обслуживания населения и заканчивая составлением управленческой отчетности в режиме онлайн, и т. д. Позитивный эффект от этих мер ощутили уже через полгода. Убыточная по итогам двух лет компания продемонстрировала в годовой отчетности прибыль.

Это позволяет сделать вывод, что управляющим компаниям необходимо оптимизировать расходы, что повлияет на ее себестоимости в целом и тарифы ЖКХ. Использование опыта других компаний позволит принять грамотные управленческие решения и повысить эффективность управления.

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

УДК 657:69

Дайнеко Людмила Владимировна,
старший преподаватель кафедры ЭУСиРН,
**Действительный член Института профессиональных бухгалтеров и
аудиторов России**
**Аттестованный профессиональный главный бухгалтер, бухгалтер-
эксперт(консультант)**
г. Екатеринбург, УРФУ, ВШЭМ, кафедра ЭУСиРН

Аннотация: В данной статье рассмотрены основные принципы и правила ведения бухгалтерского учета в строительстве с точки зрения нормативных документов Российской Федерации и сложившейся хозяйственной практики.

Ключевые слова: бухгалтерский учет, инвесторы, заказчики, подрядчики, давальческие материалы, плановая себестоимость, сметная себестоимость,